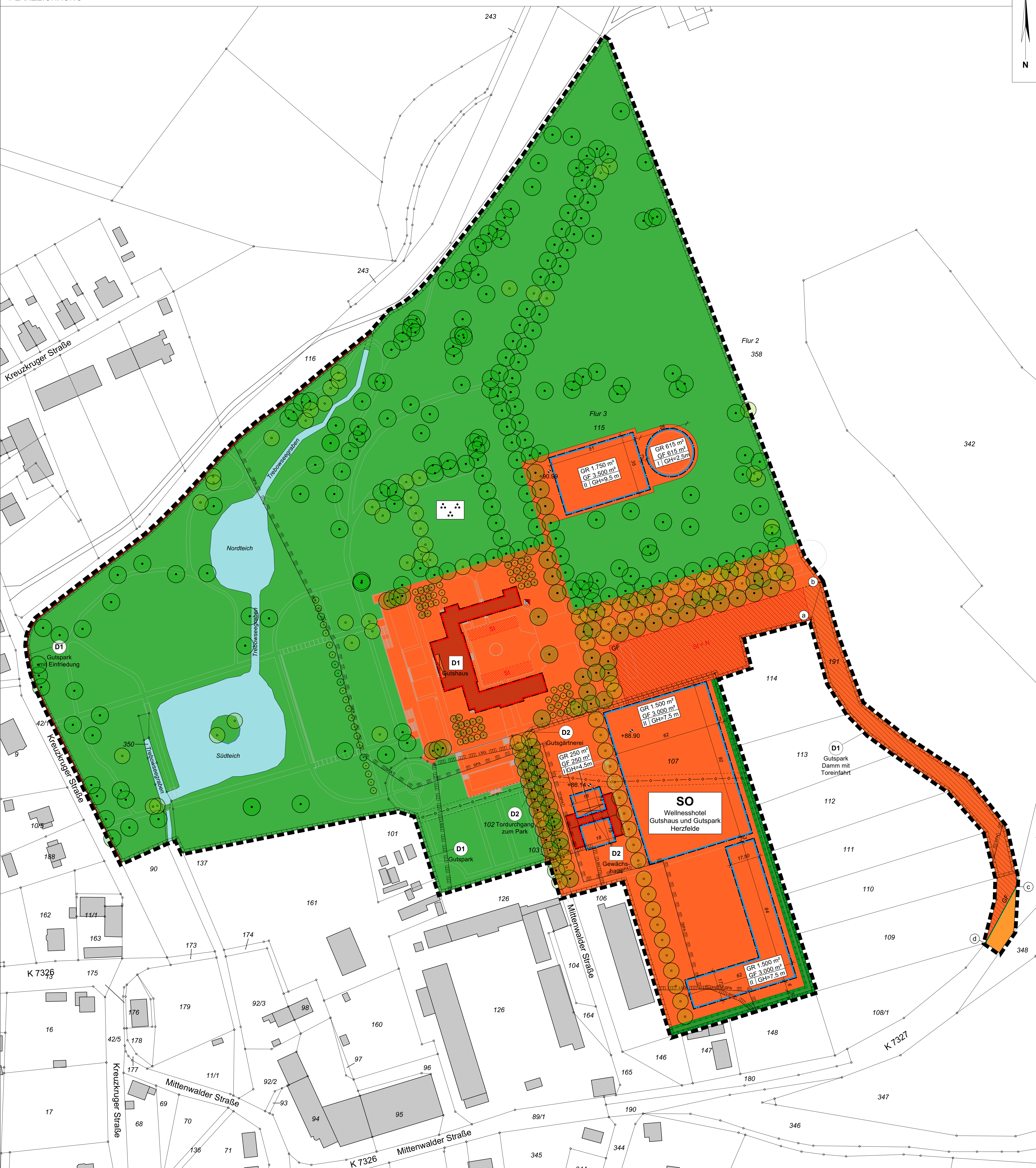




ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Sondergebiet SO „Wellnesshotel Gutshaus und GutsPark Herzfelde“
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

GR=1.500 m² Zulässige Grundflächen, als Höchstmaß im Baufenster, hier z. B. 1.500 m²
GF=3.000 m² Zulässige Geschossfläche, als Höchstmaß im Baufenster, hier z. B. 3.000 m²
OK=10 m Maximale Gebäudehöhe in Meter über natürlichem Gelände, hier z. B. 10 m
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Baulinie
Baugrenze
- 4. Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsfläche, K7327
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartendenkmal GutsPark
- 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Treibwassergraben, Gewässer II. Ordnung, mit Teichen
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsstreifen
Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Bereich der Hauptleitungen
- 7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

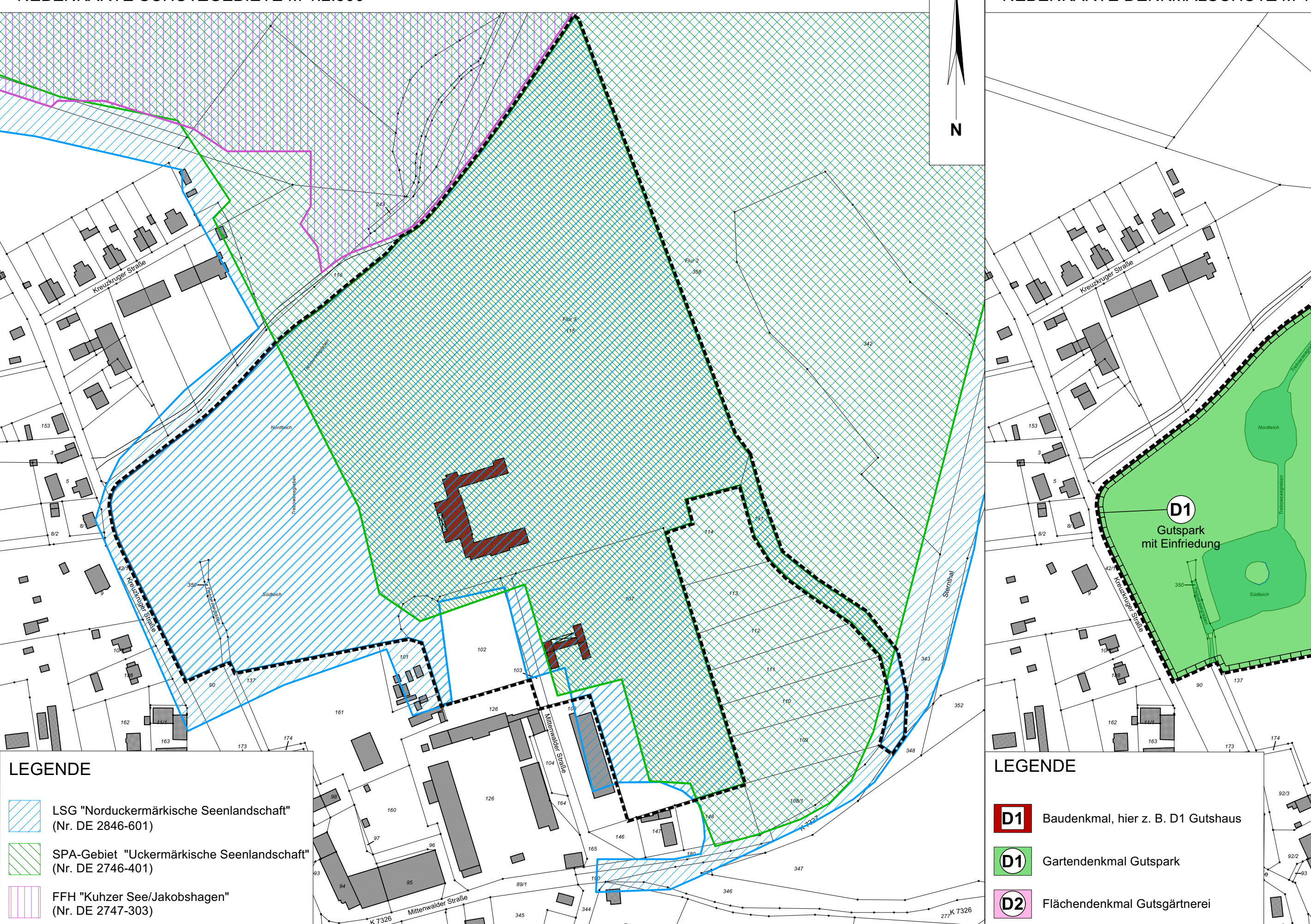
Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

Erhalt von Einzelbäumen
Fläche zum Anpflanzen von Baurreihe, Eckpunkte Fläche a-b-c-d
Einzelbaum Anpflanzen
- 9. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**

Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2846-601)
Europäisches SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2746-401)
- 10. Sonstige Planzeichen und Hinweise**

Gartendenkmal GutsPark, siehe auch Nebenkarte Denkmalschutz
Baudenkmal, hier z. B. D1 Gutshaus, siehe auch Nebenkarte Denkmalschutz
Flächendenkmal, siehe auch Nebenkarte Denkmalschutz

Geltungsbereich
Flächen für Stellplätze und/oder Nebenanlagen, hier z. B. Stellplätze St und Nebenanlagen N
Höhenbezugspunkte im Bestand, hier z. B. +88,90 m ü NNH
Löschwasserbrunnen
Baudenkmal
Bestandsbebauung
Wegsystem gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung - teilweise Bestand, teilweise idealisiert
Flurgrenzen
Bemaßung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO „Wellnesshotel Gutshaus und GutsPark Herzfelde“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**
- Das Sondergebiet SO „Wellnesshotel Gutshaus und GutsPark Herzfelde“ dient der Unterbringung eines Wellnesshotels in der historischen Anlage „Gutshaus und GutsPark Herzfelde“ und in ergänzenden Bauwerken mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
- Im Sondergebiet SO „Wellnesshotel Gutshaus und GutsPark Herzfelde“ sind zulässig:
- Beherbergungseinrichtungen,
 - Gastronomie,
 - Anlagen, wie Spa-Gebäude und Schwimmbad, die für den Wellnessbetrieb erforderlich sind und Ferienwohnungen als der Beherbergungseinrichtung untergeordnete Nebenanlage
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- Es gilt die nach Planeneintrag zulässige Grundfläche (GR) je Baufeld als Höchstwert.
- Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Zugewegungen und Nebenanlagen um bis zu maximal 14.400 m² überschritten werden. Die zulässige Grundfläche (GR) und ihre Überschreitung darf gemeinsam bis zu maximal 22.285 m² betragen.
- 2.2. Zulässige Geschossfläche (GF) (§ 20 BauNVO)**
- Es gilt die nach Planeneintrag zulässige Geschossfläche (GF).
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
- Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe GH gemäß Planeneintrag festgesetzt. Das Höchstmaß ist als relative Zahl in Metern über dem natürlichen Gelände anzugeben.
- Der obere Bezugspunkt ist bei Flächflächen die Mitte und bei geneigten Dächern die Firsthöhe. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände (siehe Höhenbezugspunkte im Bestand).
- 2.4.1. Garagen und Garagenanlagen** dürfen eine Höhe von max. 3,5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.4.2. Nebenanlagen** dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.4.3. Die zulässige Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) der Hauptgebäude** darf durch technische Dachaufbauten um max. 1,0 m auf max. 10 Prozent der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von der Beschränkung der Fläche ausgenommen. Alle technischen Dachaufbauten müssen mindestens den Abstand ihrer Höhe zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
- 3. Flächen für Nebenanlagen (N) und Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)**
- 3.1. Nebenanlagen** nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierzu festgesetzten Flächen St zulässig.
- 3.3. Tiefgaragen** sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 4. Private Grünflächen – Zweckbestimmung Gartendenkmal (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartendenkmal“ sind als Grünflächen gemäß garten-denkmaltypischer Zielstellung parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartendenkmal“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG)**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.
- 5.2. Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Im Sondergebiet SO sind Dachflächen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.3. Dachbegrünung**
- Im Sondergebiet SO sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Der durchzunehmende Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.
- 5.4. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz**
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich der Gruppe der höhlenbrütenden Brutvogel sind im Bebauungsplangebiet folgende Quartierkästen anzubringen:
- 20 Nistkästen europäische Vogelarten, z. B. die Modelle 1B oder 2M (Fa. Schwegler oder Habau oder gleichwertig)
 - je 3 Nistkästen für Höhlenbrüter, z. B. Typ 1b (Fa. Schwegler) oder 2M (Fa. Habau) oder gleichwertig je gefällter Höhlenbaum oder potenzieller Höhlenbaum.
- Die Installation der Nistkästen hat außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen oder Waldbereichen in mindestens 3 m Höhe unter Anleitung eines Fachmanns zu erfolgen.
- 5.4.2. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich der Gruppe der Fledermäuse sind im Bebauungsplangebiet folgende Quartierkästen und Spaltenquartiere anzubringen:**
- 10 Spaltenquartiere verteilt im Dachboden des Gutshauses (Einbau in die Spaltenfelder mit Zugang von außen)
 - 20 Quartierkästen (14x27x43cm), z. B. Fa. Schwegler oder Habau oder gleichwertig,
 - je 3 Fledermauskästen, z. B. Fa. Schwegler oder Fa. Habau oder gleichwertig je gefällter Höhlenbaum oder potenzieller Höhlenbaum.
- Die Installation der Spaltenquartiere und Quartierkästen sowie Fledermauskästen hat unter Anleitung eines Fachmanns zu erfolgen.
- 5.4.3. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich der Zaunreischne sind im Bebauungsplangebiet folgende Quartiere innerhalb des Flurstück 337, Flurstück 338 Iw, Flur 2 der Gemarkung Herzfelde: Gutshaus mit Zufahrt, GutsPark, Wirtschaftshof mit Torpellen, Pflasterungen und Zufahrt, Scheune, Gutshaus, Gutshaus, Scheune, Wohnhaus, Scheune, Gärten und Gewächshaus, Speicher, zwei Scheunen, Einfriedungen sowie Kulturen weiterer früherer Gutsgebäude.**
- 5.4.4. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich des Großen Feuerfahls ist außerhalb des Bebauungsplangebiets die Fläche A (Flurstück 337, Flurstück 338 Iw, Flur 2 der Gemarkung Herzfelde) zur weiteren Förderung und zum Erhalt der Fläche als Lebensraum für Feuerfahls, abschrittweise zu mähen um die Blütenvielfalt zu fördern.**
- 5.5. Kompensation für die Bodenversiegelung**
- Zur Kompensation für die Bodenversiegelung im Bebauungsplangebiet wird die Fläche B (Flurstücke 331, 333, 286, 287, Flur 2, Gemarkung Herzfelde) in einem Gesamtumfang von 31.095 m² in Extensivgrünland umgewandelt und dauerhaft gepflegt.
- Die Extensivierung auf den Flurstücken verteilt sich wie folgt:
- Flurstück 331: Extensivierung in einem Umfang von 6.300 m²,
 - Flurstück 333: Extensivierung in einem Umfang von 4.465 m²,
 - Flurstück 286: Extensivierung in einem Umfang von 16.370 m²,
 - Flurstück 287: Extensivierung in einem Umfang von 3.960 m².
- Herstellung: Für die Anlage der Extensivgrünlandsfläche ist beim Saatgut ein Verhältnis 70% Gräser zu 30% Kräuter einzuhalten.
- B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG**
- 1. Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2846-601)**
- Innerhalb der als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichneten Bereiche gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ vom 12. Dezember 1996, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 29. Januar 2014.
- 2. Europäisches SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2746-401)**
- Das Plangebiet liegt in Teilen durch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Uckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2746-401) überlagert. Rechtsgrundlage ist die EU-Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG).
- 3. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)**
- Die Gutshausanlage wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter ID 09130996 geführt: Templin, Ort Herzfelde, Mittenwalder Straße 1 a-c, 2, 3, 4, 10, 11, Kreuzkruger Straße 30, „Gutshaus Herzfelde: Gutshaus mit Zufahrt, GutsPark, Wirtschaftshof mit Torpellen, Pflasterungen und Zufahrt, Scheune, Gutshaus, Gutshaus, Scheune, Wohnhaus, Scheune, Gärten und Gewächshaus, Speicher, zwei Scheunen, Einfriedungen sowie Kulturen weiterer früherer Gutsgebäude.“
- 4. Treibwassergraben – Gewässer II. Ordnung**
- Gemäß § 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist der Treibwassergraben ein Gewässer II. Ordnung und liegt in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes Uckermark-Havel.
- Die Einrichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landwärts befinden. (§ 8 BbgWG i. V. m. § 36 WHG).
- Die im Artenschutzplangebiet festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, insbesondere die Installation von Nistkästen und Fledermauskästen, Reptilienlebensräumen zum Schutz vor einwandernden Zaunreischne sind das Baufeld sowie Ersatzquartiere, müssen vor Beginn der jeweils betroffenen Bauarbeiten umgesetzt und funktionsfähig sein.
- 5. Bodendenkmäler**
- Im Bereich des Plangebiets befindet sich der historische Ortskern Herzfelde (Mittelalter / Neuzeit).
- Das Plangebiet liegt in einem siedlungstypographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmäler befinden.
- Das bedeutet, dass sämtliche Eingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
- 6. Pflanzliste der denkmalpflegerischen Zielstellung**
- 3.1. Laubbäume**
- | | |
|------------------------|-------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Ele |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cedrus sibirica | Eisbuche |
| Corylus avellana | Baum-Hasel |
- 3.2. Nadelbäume**
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Abies concolor | Colorado-Tanne |
| Abies nordmanniana | Nordmann-Tanne |
| Abies procera | Silber-Tanne |
| Juniperus virginiana | Wacholder |
| Picea abies | Röt-Fichte |
| Picea glauca | Weiss-Fichte |
| Picea pungens | Schwarz-Kiefer |
| Pinus nigra | Weymouth-Kiefer |
| Pinus strobus | Gewöhnliche Kiefer |
| Pinus sylvestris | Douglasie |
| Pseudotsuga menziesii | Stumpf-Zypresse |
| Taxodium distichum | Elbe |
| Taxus baccata | Großer Lebensbaum |
| Thuja plicata | Großer Lebensbaum |
- 3.3. Sträucher**
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Buxus sempervirens | Buchbaum |
| Cornus alba | Weißer Hirtentagel |
| Cornus sanguinea | Roter Hirtentagel |
| Eutonymus europaeus | Pflaumenhecke |
| Hibiscus syriacus | Garten-Elisch |
| Hydrangea macrophylla | Blaue Hortensie |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Philadelphus coronatus | Falscher Jasmin |
| Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Spiraea alba | Prachtspiree |
| Syringa vulgaris | Gewöhnlicher Flieder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- 4. Pflanzliste Obstbäume im Flächendenkmal GutsPark**
- | | |
|------------------|---------------------|
| Cydonia oblonga | Quitten |
| Malus domestica | Äpfel |
| Pyrus communis | Birne |
| Prunus avium | Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume / Mirabelle |
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in der Sitzung am 11.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.08.2020 bis einschließlich zum 21.09.2020 öffentlich ausliegen.
- Die frühzeitige Beteiligung wurde am 17.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.09.2020 aufgefordert.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in der Sitzung am 11.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.08.2020 bis einschließlich zum 21.09.2020 öffentlich ausliegen.
- Die Offenlegung wurde am 17.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.09.2020 aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in der Sitzung am 11.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.08.2020 bis einschließlich zum 21.09.2020 öffentlich ausliegen.
- Die Offenlegung wurde am 17.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.09.2020 aufgefordert.
5. Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensrichtlinien mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
6. Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
7. Mit der Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten am: 11.03.2020.
- Templin.



**Bebauungsplan
"Gutshaus und GutsPark
Herzfelde"**
Stadt Templin, Ortsteil Herzfelde

ENTWURF - M 1:1000

Stand Mai 2026